



Gemeinde Chamerau

Vorhabensbezogener Bebauungsplan mit integriertem Grünordnungsplan

**„Sondergebiet Betreutes Wohnen“
gem. § 11 Abs. 2 BauNVO**

Planungsstand: 04.08.2021

Inhalt:	Seite:
A. Planteil mit Verfahrensvermerke	
B. Textliche Festsetzungen	3
C. Textliche Hinweise und nachrichtliche Übernahmen	7
D. Begründung mit Umweltbericht	8

ANLAGEN:

- Schalltechnische Untersuchung der Planungsgemeinschaft GEO.VER.S.UM vom 15.06.2020
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büros Brandl & Preischl vom 04.08.2021



Planverfasser:

Gemeinde Chamerau



Stefan Baumgartner
1. Bürgermeister

Kindergartenweg 3
93466 Chamerau
Tel.: 09944/3417-0
Fax: 09944/3417-35

B. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Die beiliegende Bebauungsplanzeichnung unter A. ist Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Geltungsbereich / Abgrenzungen

Der Geltungsbereich ist durch Planzeichen, 15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des B-Planes der PlanZV1990 im Planteil festgesetzt.

3. Art der baulichen Nutzung

3.1 SO Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

Im Sondergebiet „Betreutes Wohnen“ ist folgende Nutzung zulässig:

- Neubau einer Senioren Wohngemeinschaft mit Betreuung
- Stellplätze
- Außenanlagen

4. Bauweise

Für den Planungsbereich „Betreutes Wohnen“ wird die offene Bauweise festgesetzt.

5. Maß der baulichen Nutzung

5.1 Maximale Grundflächenzahl

Die maximale Grundflächenzahl (GRZ) wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO): max. GRZ: 0,80

5.2 Maximale Geschossflächenzahl

Die maximale Geschossflächenzahl (GFZ) wird wie folgt festgesetzt:

Sondergebiet (SO): max. GFZ: 1,60

5.3 Maximale Wandhöhe

Die maximale Wandhöhe wird mit 8,00 m festgesetzt.

Als Wandhöhe gilt das Maß von der geplanten (späteren) Geländeoberfläche bis zum äußeren Schnittpunkt der Außenwand an den Traufseiten mit der Dachhaut, bei Flachdächern bis zum höchsten Punkt des Gebäudes (i.d.R. Attika).

6. Bauliche Festsetzungen

Dachform: Pultdächer, Flachdächer

Dachneigung von 0° – 20°

PV-Anlagen: Solar- und Photovoltaikanlagen in und auf den Dachflächen sind zulässig.

7. Abstandsflächen

Die Abstandsflächen regeln sich nach Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO, wonach die Tiefe der Abstandsfläche 0,4 H, in Gewerbe- und Industriegebieten 0,2 H, jeweils aber mindestens 3 m beträgt.

8. Erschließung, Stellplätze und Parkflächen

8.1 Zufahrten

Die Zufahrt zum Planungsgebiet erfolgt über die Ortsstraße „Bahnhofstraße“.

8.2 Stellplätze und Parkflächen

Die erforderlichen Stellplätze sind ausnahmslos auf dem eigenen Grundstück nachzuweisen und im Bauantrag darzustellen.

Für die Anzahl der aufgrund Art. 47 BayBO herzustellenden Stellplätze für Kraftfahrzeuge gelten die Bestimmungen der Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen (GaStellV).

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Materialien, wie Schotterrasen, Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit mind. 1,0 cm Sickerfuge auszuführen.

9. Dach-, Oberflächenwasser und Schmutzwasser

Private Verkehrsflächen und Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Oberflächen herzustellen, soweit nicht andere gesetzliche Vorgaben dem entgegenstehen.

Sämtliche anfallende Schmutzwässer sind der gemeindlichen Kanalisation zuzuleiten. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser ist grundsätzlich erwünscht und zulässig. Wenn eine Versickerung technisch nicht möglich, bzw. unwirtschaftlich, oder eine anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung nicht erfolgt, ist dieses in die gemeindliche Kanalisation abzuleiten.

Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.

10. Auffüllungen, Abgrabungen, Stützmauern und Einfriedungen

Auffüllungen sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig, Abgrabungen bis zu einer Höhe von max. 1,00 m. Die Neigung von Böschungen wird auf 1:1,5 begrenzt. Auffüllungen und Abgrabungen müssen auf dem eigenen Grundstück beendet sein, soweit kein Einverständnis mit dem betroffenen Nachbarn vorliegt.

Stützmauern sind bis zu einer Höhe von max. 1,50 m zulässig. Als Höhe von Stützmauern gilt das Maß von der geplanten Geländeoberfläche bis zur geplanten Oberkante der Stützmauer (spätere Sichtfläche).

Als Einfriedungsmaterial werden Zäune bis zu einer Höhe von 1,20 m zugelassen. Es sind nur Punktfundamente zulässig. Zwischen Zaununterkante und Boden ist ein Abstand von mind. 15 cm einzuhalten.

11. Grünordnerische Festsetzungen

- 11.1 Zur Eingrünung des Sondergebiets ist im Osten und Süden eine 2-reihige Hecke aus heimischen Sträuchern anzulegen.
- 11.2 Böschungen sind als zu begrünende Flächen anzulegen und mit freiwachsenden Sträuchern zu bepflanzen.
- 11.3 Leitungen sind so zu verlegen, dass Baumpflanzungen nicht behindert werden. Können Mindestabstände nicht eingehalten werden, so sind in Absprache mit den Versorgern weitere Schutzmaßnahmen zu treffen.
- 11.4 Pflanzliste

Für die Grünflächen stehen gemäß der Liste 402 der Höheren Naturschutzbehörde der Regierung der Oberpfalz folgende heimische Gehölze und Sträucher zur Auswahl:

Großgehölze:

Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*),
Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*),
Schwarz-Erle (*Alnus glutinosa*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Vogel-Kirsche (*Prunus avium*),
Trauben-Kirsche (*Prunus padus*),
Holz-Birne (*Pyrus communis*),
Stiel-Eiche (*Quercus robur*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Winter-Linde (*Tilia cordata*),
Vogelbeere (*Sorbus aucuparia*),
Obstbaumhochstämme

Sträucher:

Haselnuss (*Corylus avellana*),
Hainbuche (*Carpinus betulus*),
Efeu (*Hedera helix*)
Schwarze Heckenkirsche (*Lonicera nigra*),
Schlehe (*Prunus spinosa*),
Kreuzdorn (*Rhamnus catharticus*),
Faulbaum (*Rhamnus frangula*),
Hecken-Rose (*Rosa canina*),
Kratzbeere (*Rubus caesius*),
Sal-Weide (*Salix caprea*),
Purpur-Weide (*Salix purpurea*),
Öhrchen-Weide (*Salix aurita*),
Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*),
Trauben-Holunder (*Sambucus racemosa*),
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

12. Immissionsschutz

Im Planbereich des Bauvorhabens kann der Orientierungswert nach DIN 18005 nachts nicht eingehalten werden. Für die betroffene Fassadenseite Nord (Erdgeschoß) werden passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Da an der Südfassade der Außenlärmpegel durch Gewerbelärm rund. 60 dB(A) betragen wird, werden auch für diese Fassade passive Schallschutzmaßnahmen empfohlen.

- (1) Die Fassaden des Erdgeschoßes des geplanten Bauvorhabens sind nach DIN 4109 dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Das erforderliche Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile erf. $R'w_{ges}$ wird gemäß nachfolgender Tabelle vorgeschrieben.

Nutzung	Lärmpegelbereich	erf. $R'w_{ges}$
Bettenräume in Krankenanstalten u.ä.	III	40 dB

- (2) Das erforderliche Schalldämmmaß von Fenstern für die schutzbedürftigen Fassadenseiten ist nach DIN 4109 und VDI 2719 zu bestimmen.
- (3) Die Festlegung der Schallschutzklassen für die Fenster bestimmt sich nach VDI 2719.
- (4) Es wird der Einbau von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen erforderlich.
- (5) Im Baugenehmigungsverfahren ist die Einhaltung der Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile nach DIN 4109 nachzuweisen.

13. Beleuchtungssysteme

Im Sondergebiet sind ausschließlich insekten- und fledermausfreundliche, warmweiße LED-Beleuchtungssysteme und Lampen zu verwenden.

C. TEXTLICHE HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. Geologische und bodenmechanische Baugrunduntersuchungen werden angeraten.
2. Bei Funden historischer Art (z.B. Bodenfunde) ist umgehend die untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege zu verständigen. Dem Beauftragten der Denkmalpflege ist jederzeit Zutritt zur Baustelle zu gestatten.
3. Bei auffälligen Bodenverfärbungen oder Gerüchen ist unverzüglich die Gemeinde Chamerau zu verständigen.
4. Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes ist die **Bayernwerk AG – Netzcenter Schwandorf** zu verständigen. Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden. Bei Baumpflanzungen ist zu beachten, dass eine Abstandszone von je 2,50 m beiderseits von Stromerkabeln einzuhalten ist. Ist das nicht möglich, sind im Einvernehmen des zuständigen Energieversorgers bzw. Telekommunikationsunternehmens geeignete Schutzmaßnahmen durchzuführen. Hierzu wird auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ hingewiesen.
5. Es ist im Planungsgebiet mit Schichtenwasser zu rechnen. Die Gebäude sind in diesem Fall gegen drückendes Wasser und Rückstau zu sichern. Das Risiko bei Keller- und Schichtenwasser liegt beim Bauherrn bzw. beim Architekten. Bei der Gebäude- und Freiflächenplanung ist das Risiko durch Oberflächenwasserabfluss zu berücksichtigen. Für notwendige Bauwasserhaltungsmaßnahmen sind mindestens zwei Wochen vor Baubeginn die hierfür erforderlichen, wasserrechtlichen Erlaubnisse beim Landratsamt einzuholen. Sollten Untergrundverunreinigungen festgestellt werden, so sind das Landratsamt Cham und das Wasserwirtschaftsamt Regensburg umgehend zu benachrichtigen.
6. Schmutz- und Regenwasserentsorgung:
Die Grundstücksentwässerungsanlage muss nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN 1986 ff) erstellt werden. Die Entwässerung ist in einem gesonderten Entwässerungsplan mit den angeschlossenen Flächen darzustellen. Der Entwässerungsplan ist mit dem Bauantrag bei der Gemeinde einzureichen.
Auf die Entwässerungssatzung der Gemeinde Chamerau wird an dieser Stelle verwiesen. Insbesondere wird auf den § 9 hingewiesen, wonach am Ende der Grundstücksentwässerungsanlage ein Kontrollschacht zu errichten ist.
7. Anfallendes Niederschlagswasser sollte in Zisternen oder Gartenteichen aufgefangen und auf dem Grundstück versickern (Mulden-, Rigolen-, Rohr- oder Schachtversickerung). Als Grundlage zur Bemessung der Versickerungsanlage ist zwingend ein Sickertest durchzuführen.